

DE KRUIERIE - GEMEENTELIJK VRIJETIJDSCENTRUM BALEN

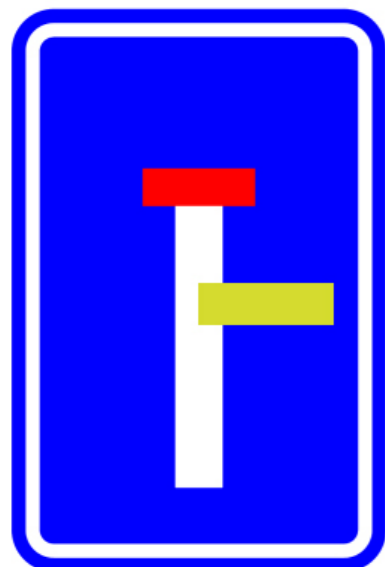
VOORSTEL VOOR EEN PARTICIPATIEF WERKMODEL

AS FOUND - DE KUNST VAN HET COMPROMIS

De Kruierie groeit! De voorbije decennia kende de Kruierie een organische en vraaggestuurde groei. De ruimtelijke configuratie die vandaag voorligt laat zich lezen als een patchwork van compromissen (zie Koolhaas 'The Belgian Way'). Architectuur is echter ook maar architectuur! Bij de plaatsbezoeken en tijdens de briefings werd duidelijk dat de Kruierie bovenal een mooie werking en gedreven werknemers en partners huisvest. Ruimtelijk botst de Kruierie echter op haar limieten.

Vandaag wordt De Kruierie door haar verschillende doelgroepen langs een andere kant en via een andere vervoersmodus benaderd. Klassen komen vaak te voet via het steegje, fietsende werknemers arriveren via het voorplein, mensen die voor een voorstelling komen, doen dit vaak met de auto langs de achterkant, boeken inleveren is langs de straatkant gesitueerd... Hierdoor is het onthaal voor (nieuwe) bezoekers vandaag moeilijk leesbaar.

Er is nood aan een nieuwe "uitweg", dit keer eentje die uitgesproken toekomstbestendig is, het voorliggende patchwork omarmt, de ruimtelijke efficiëntie verbetert en de werking ondersteunt en stimuleert.

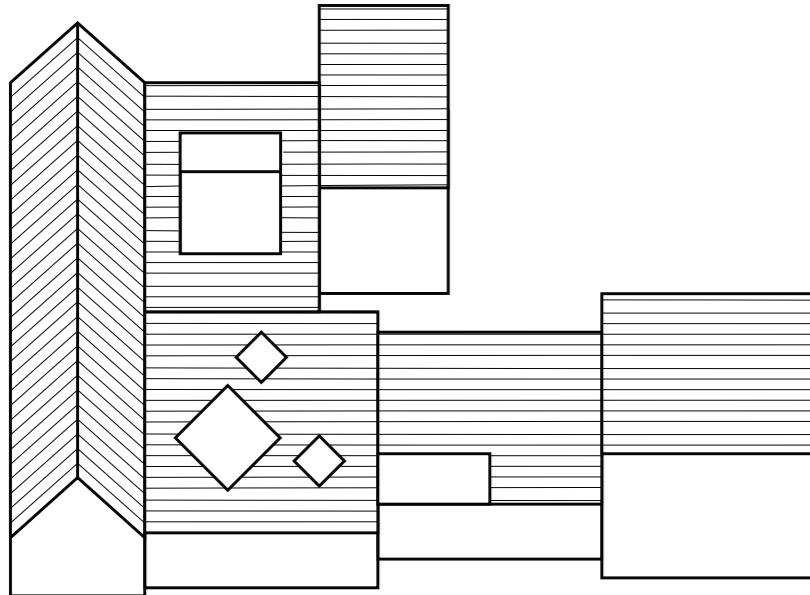


ER IS ALTIJD EEN UITWEG

"Ik vind dat het compromis met uitsterven is bedreigd. Compromissen sluiten is een vaardige uiting van verdraagzaamheid. Die verdraagzaamheid neemt af. Intolerantie neemt toe."

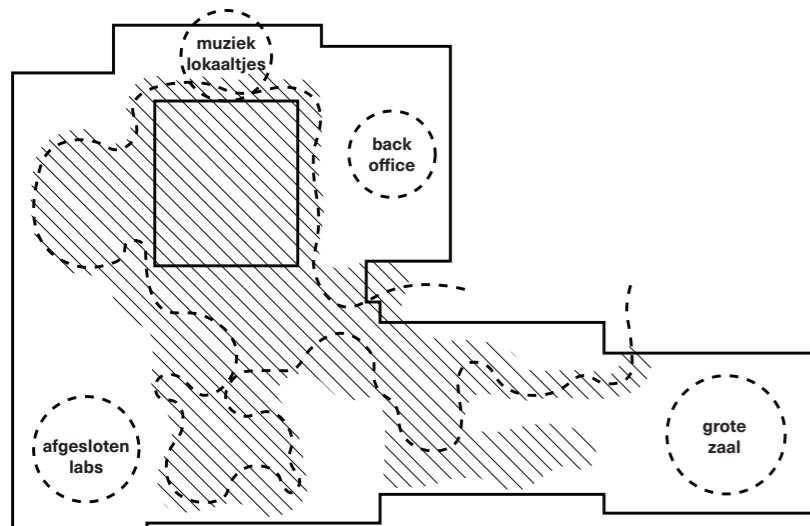
*Koolhaas 2013: The Belgian Way
Lezing BOZAR*

DE KRUIERIE ALS VRIJETIJDSPALEIS - CONCEPTEN



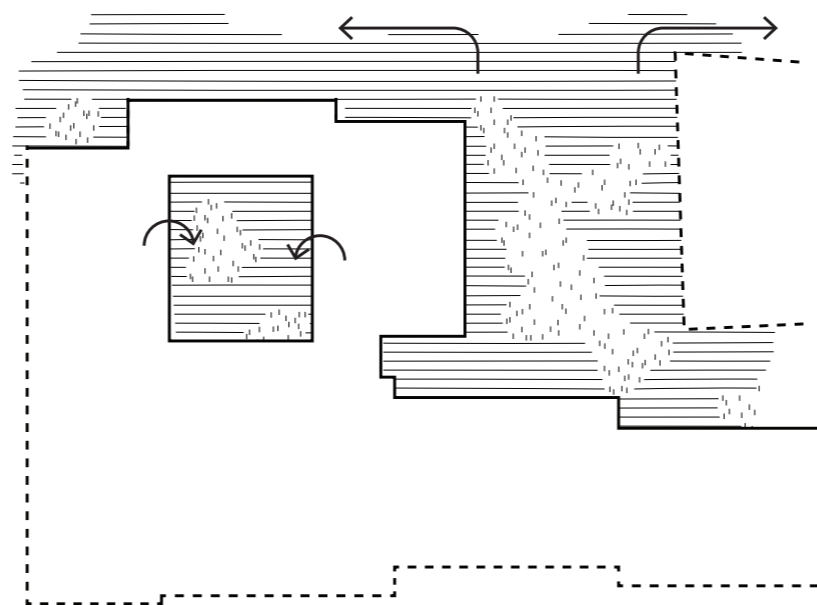
DE KRUIERIE ALS VRIJETIJDSPALEIS

Door de toevoeging van het duidelijke architecturale gebaar van de kloostertuin met ommegang krijgt De Kruierie de ruimtelijke configuratie van een vrijetijdspaleis met een opeenvolging van ruime verblijfsruimten.



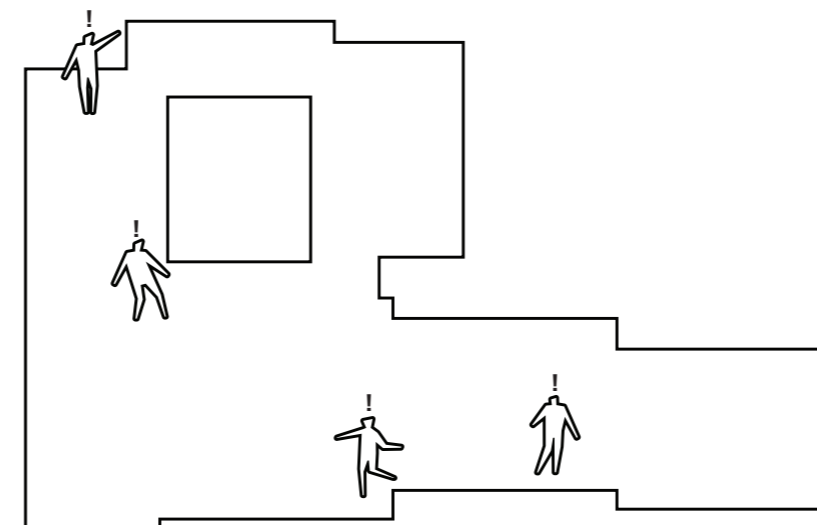
CIRCULATIE WORDT OPEN MARKTPLAATS

Smalle gangen worden vermeden. De marktplaats wordt naar voren geschoven als centrale figuur met overmaat waarrond alle partners en diensten hun plek vinden. Circulatie ruimten hebben overmaat en sluiten logisch aan op nevenruimtes, hierdoor ontstaat bruikbare verblijfsruimte (wachtruimte, leesruimte, speelruimte...).



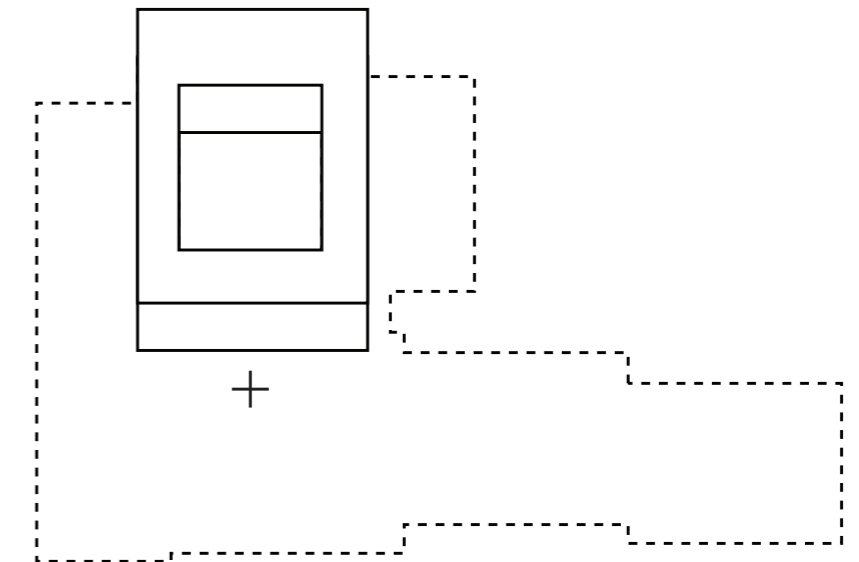
BINNENSTE BUITEN - BUITENSTE BINNEN

Een binnentuin zorgt voor een besloten buitenruimte die maximaal kan worden gebruikt door gezinnen en de academies. De nieuwe groene voorplaats zorgt voor extra aantrekkelijke buitenruimte in het stadscentrum en draagt de duurzaamheidsambities van De Kruierie uit naar haar omgeving.



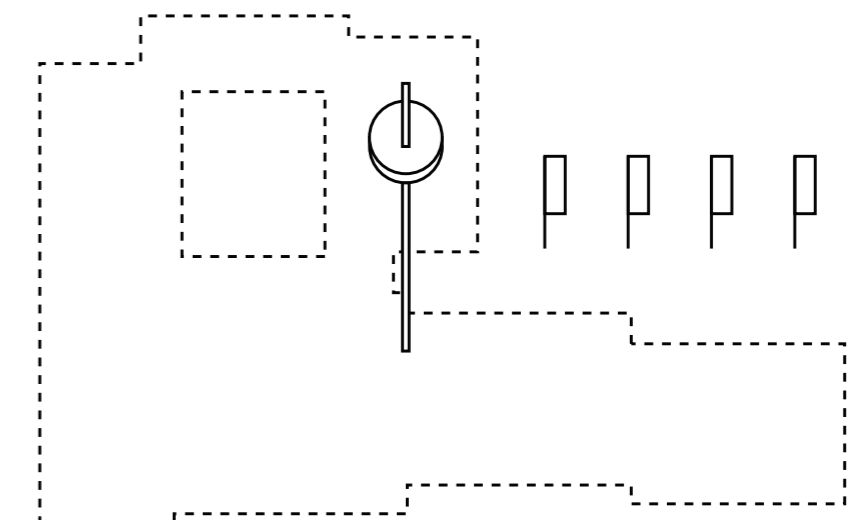
DRAGER VOOR WARMMESELIJKE WERKING

Iedereen Marie! Meer dan op stenen, steunt De Kruierie op haar mensen. Het voorliggende ontwerp fungeert als drager voor werknemers, partners en bezoekers. Samen met dit ontwerp wordt een intensief overlegtraject neergelegd.



RUIMTE VOOR GROEI

De Kruierie is de laatste decennia sterk gegroeid, partners hebben steeds meer ruimte nodig. Het ontwerp speelt hierop in en biedt mogelijkheden voor een niet-ingrijpende toekomstige uitbreiding.



STERKE IDENTITEIT EN LEESBAARHEID

Uniform materiaalgebruik en ruimtelijke leesbaarheid zorgen voor een duidelijke identiteit. In samenspraak met de communicatiedienst wordt de nieuwe grafische huisstijl doorgetrokken in de signalisatie.

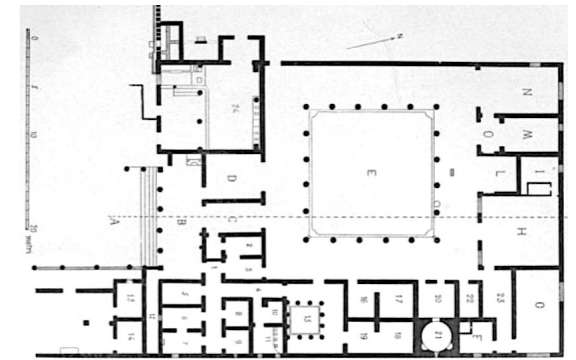
DERDE PLEK - ORGANISCH 'KLOOSTERPLAN' ALS ONDERLEGGER

Tijdens het plaatsbezoek ervaren we de ruimte opgespannen tussen het schoolgebouw en administratief gebouw als een kwalitatieve buitenruimte met een groot potentieel als aangename verblijfsplek met de verhoudingen van een kloostertuin. Het 'kloosterplan' als onderlegger hielp om houvast te vinden in de complexe situatie. Van Benedictijnerabdij in Nederlands Limburg tot Romeinse Villa Urbana, van middeleeuw Moors paleis in Granada tot een art-deco gemeentemuseum in Den Haag: een universeel plan dat bewijst te werken op verschillende schalen en ruimte vrijlaat voor menselijke invulling en organische groei.

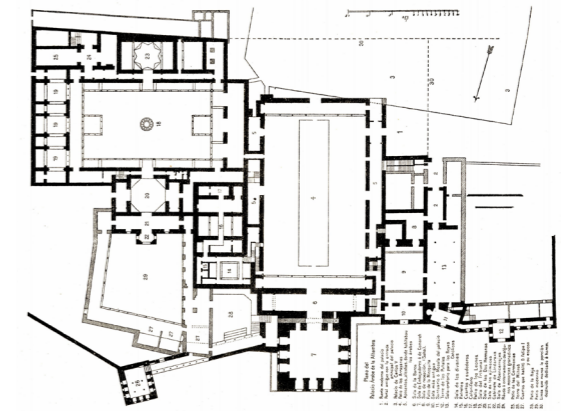
Het geheel van ommegang, foyer en marktplaats vormt een tussenruimte die de andere kamers met elkaar verbindt met centraal het onthaal - dicht bij hoofdkom, stockage en boekverwerkingsruimte. Het vrij plan van de tussenruimte laat toe om de 'open' concepten in onder te brengen: pop-up, caravan

en bistro in de meer levendige marktplaats met zicht op groene binnenkoer, goei kamer en salon vinden een plek in de rustigere foyer-arm waar ook de stilte bubbels en volwassenen bib op aantakken. De brede ommegang verruimt de lokalen die hier op aansluiten als wachtruimte of verblijfsplek, laat ruimte voor een informele babbel en betreft ook de backoffice bij het dagelijks leven. De kinderbib situeert zich vlakbij de binnenkoer en geeft ruimte voor vrij spel onder een toezienend oog. Door het omwisselen van toiletten/keuken en sanitair thv de grote zaal wordt de keuken bij de foyer betrokken en 'probleem' van de tribune voor de toeg opgelost.

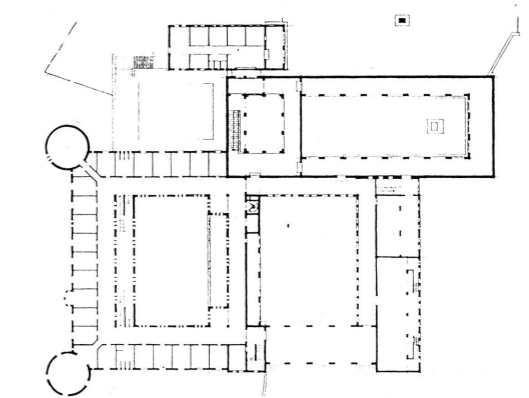
Een prikkelend geheel van grote en kleine plekken met natuurlijke gradiënten van levendigheid en rust. Een paleis vol verrassingen dat klaar staat om ontdekt en toegeëigd te worden. Een derde plek!



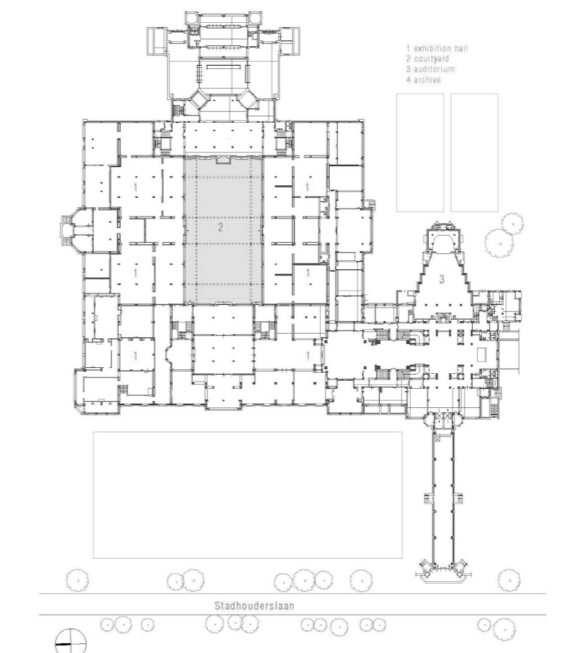
Villa Urbana - P. Fanius Sysnistor - 40 B.C. - Bosco Reale, Italië



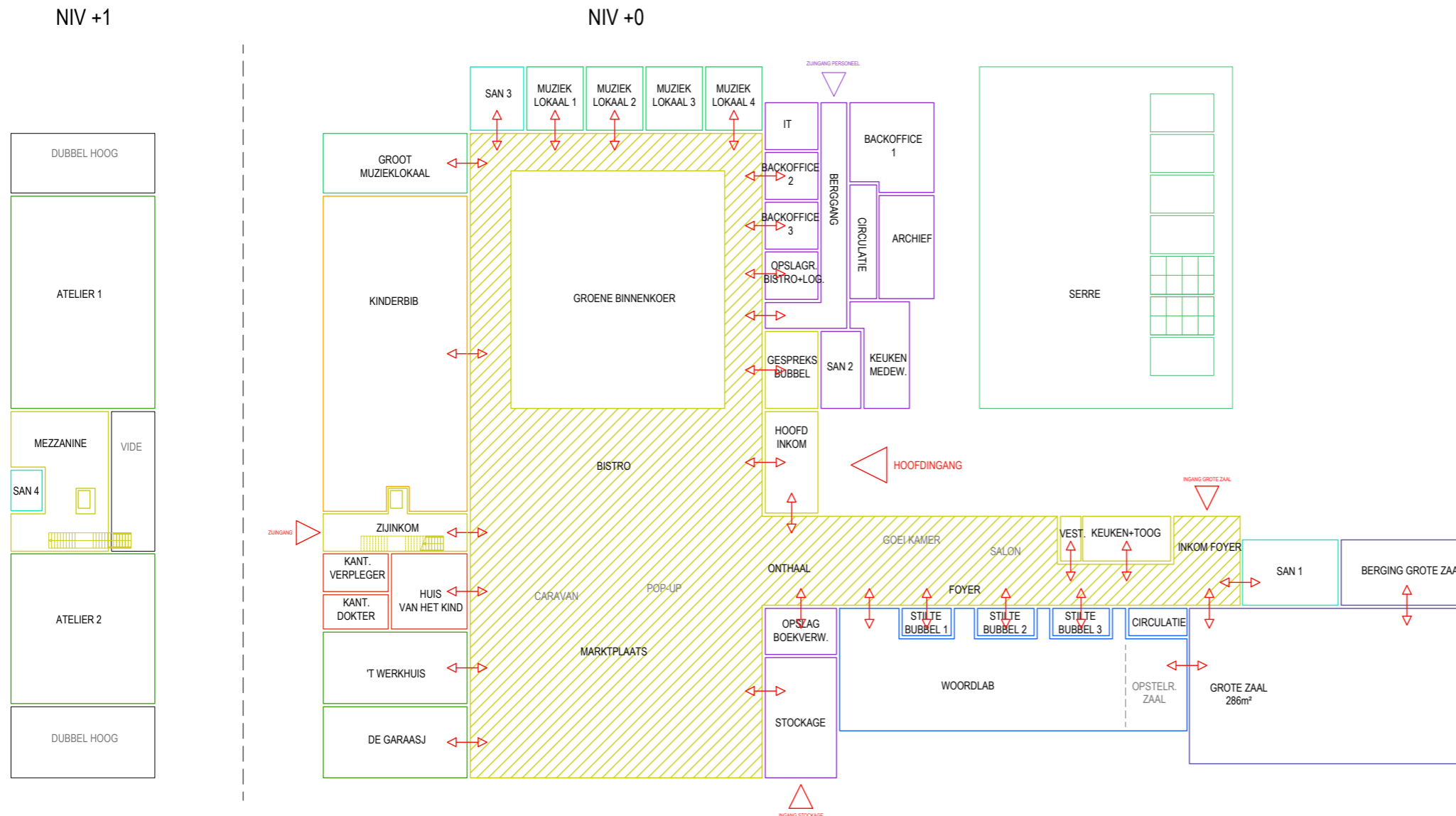
Alhambra - Yusuf I-Karel V - 1377-1526 - Granada, Spanje



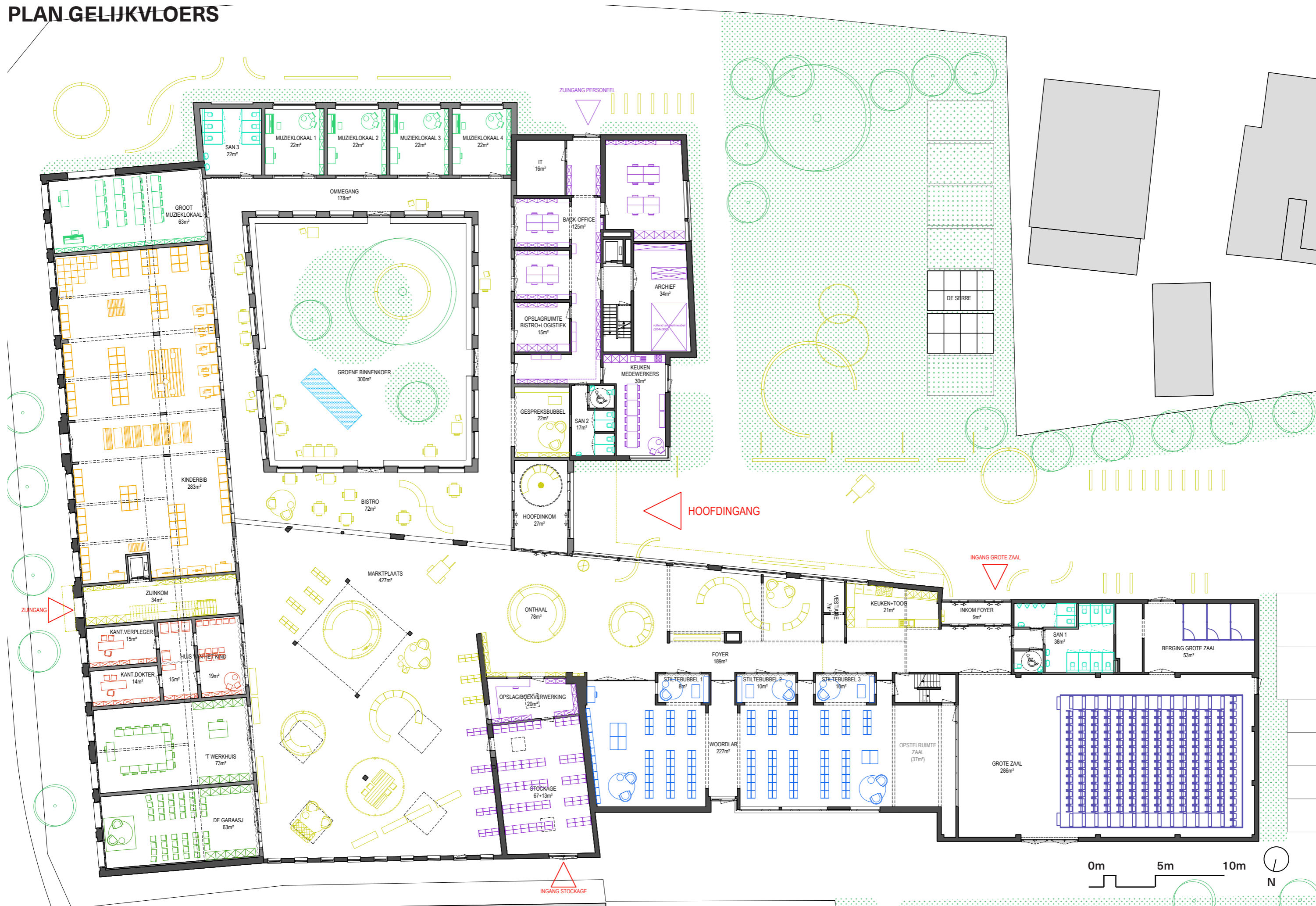
Abdi Sint-Benedictusberg - Domenicus Bohm-Dom Hans Van Der Laan - 1922-1968 - Vaals, Nederland



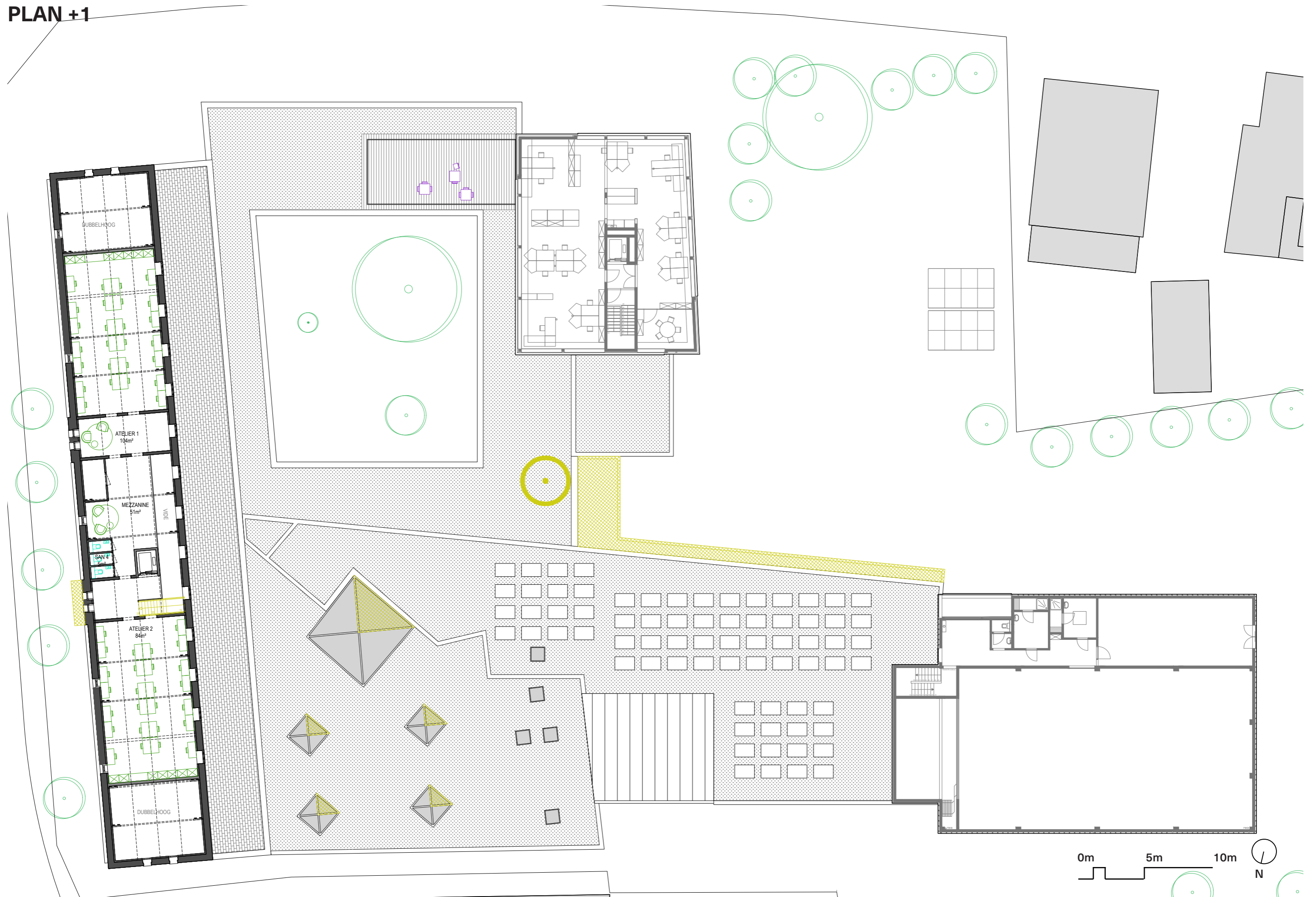
Gemeentemuseum Den Haag - H.P. Berlage - 1935 - Den Haag, Nederland



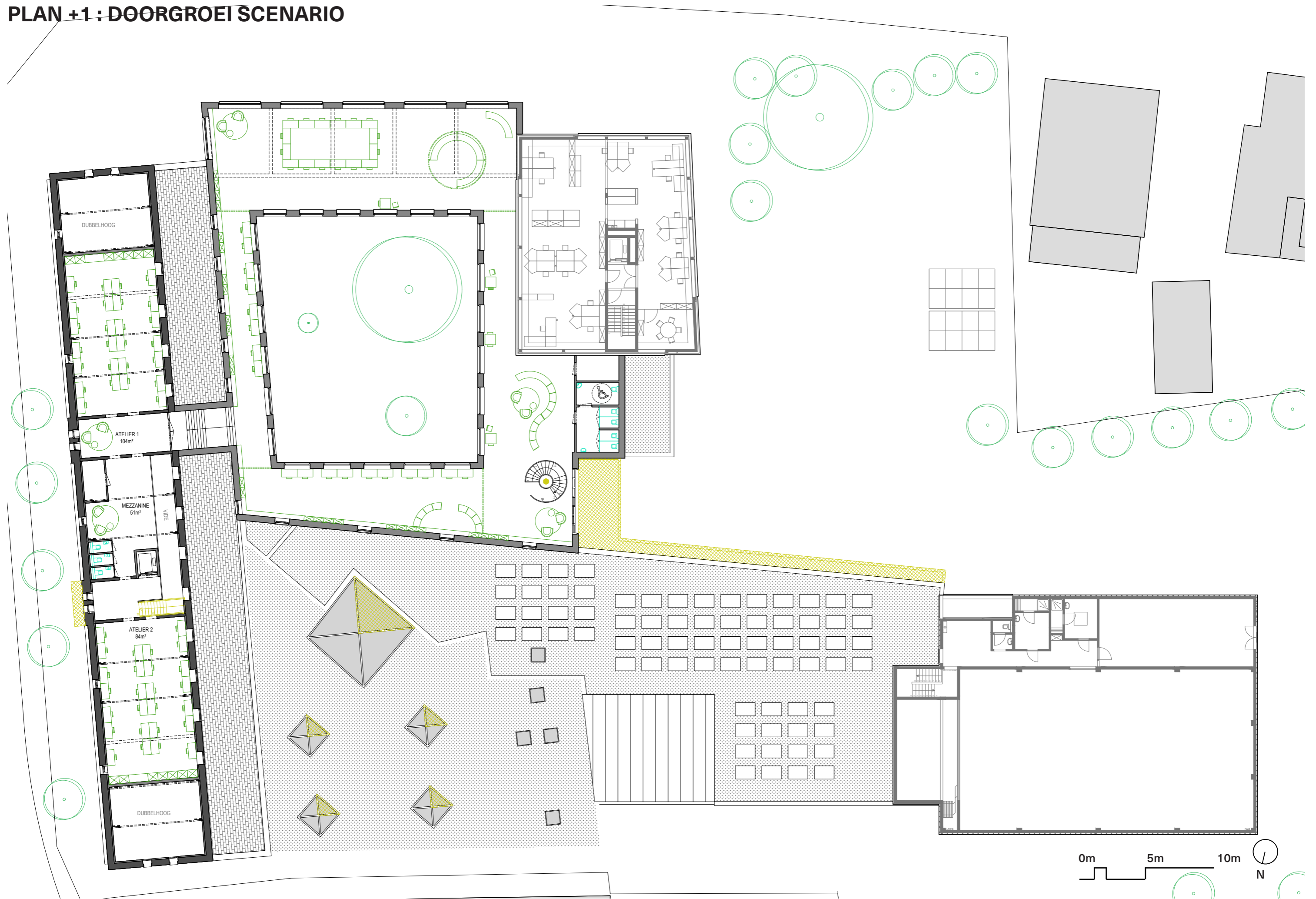
PLAN GELIJKVLOERS



PLAN +1



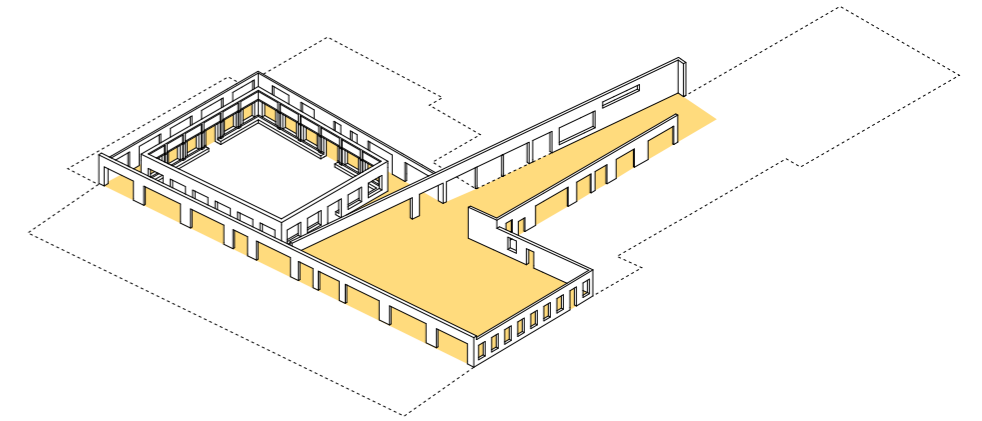
PLAN +1 : DOORGROEI SCENARIO



WERKING GEBOUW - MARKTHAL EN FOYER

We kijken mee vanuit de chesterfield die zijn plek heeft gevonden in de hoek van de marktplaats. De sfeer van de marktplaats varieert van dag tot dag en van uur tot uur. Deze vrijplaats wordt gestructureerd door de grote dakkoepelels en kolommen, verrolbare banken en kasten, rijdende paravans, open en gesloten gordijnen, potten en planten, zetels en tafeltjes,... een open ruimte met kleine en grotere niches waar zich de 'pop-up' en 'caravan' in nestelen. Iemand heeft zich aan de piano gezet terwijl enkele andere keuvelen in een half rond beschermd door een halfgesloten gordijn. De deuren van het werkatelier openen zich. Is de vergadering gedaan? De dichtgeschoven gordijnen laten ons het rade wat hier juist gaande was. In de verte zien we de binnenkoer en links iemand die zich een plekje zoekt aan een tafeltje in de omme-gang. Of gaat ze naar het muzieklokaal?

Rechts om de hoek is het rustiger. In de foyer waar het 'salon' is georgani-seerd ga je haast automatisch met gedempte stem spreken. De mensen in de stille bubbels en volwassenen bib zijn immers tuk op wat gemoedelijkheid.

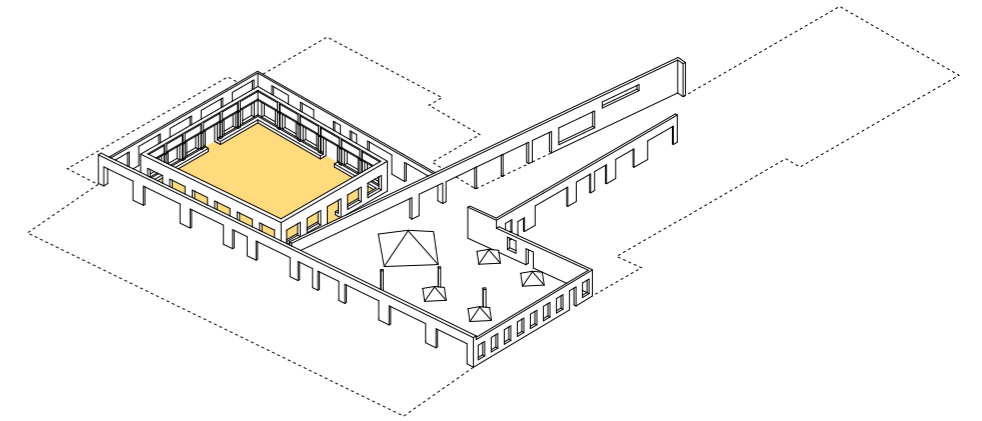


impressie centrale markthal

WERKING GEBOUW - BINNENKOER

Een zonnige lentedag doet de binnenkoer ontluiken. Planten en bloemen komen tot bloei. De tafels worden naar buiten verhuisd en de fontein wordt een eerste keer in gang gezet. Het geluid van opspettend water ontrekt al snel enkele kinderen uit de kinderbib. Nieuwsgierige blikken uit de omgang kruisen elkaar in de koer. Dit bruisend doch geborgen tafereel wordt vanbovenaf goedkeurend gadeslaan door een medewerker die even ontsnapt aan de bureausfeer en zich op het dakterras begeeft. De bonkige blauwe hardstenen zitbanken aan de contouren van de binnenkoer baden aan de ene zijde in de zon en aan de andere kant in de lommerte. Op een dag als deze is het hier fijn vertoeven en vormt de koer het hart van de Kruierie waar alle gebruikers - bewoners als je wil - elkaar kruisen. Een babbeltje slaan of een blik uitwisselen.

Enkele medewerkers voeren een discussie over de mogelijke aankoop van nieuwe buitenstoelen voor in de koer. De ene vindt dat het tijd is om die lelijke plastieke stoelen te vervangen door enkele Muller van Severen-exemplaren terwijl de andere vindt dat 'of mijn stoel nu rood of wit is, soep is soep en die smaakt goed!'. Een oeverloze discussie die nog niet op zijn eind is. Het zal de jongen onder de boom worst wezen. Hij worstelt vooral met een dikke ronde buis die zich op zijn pad begeeft.

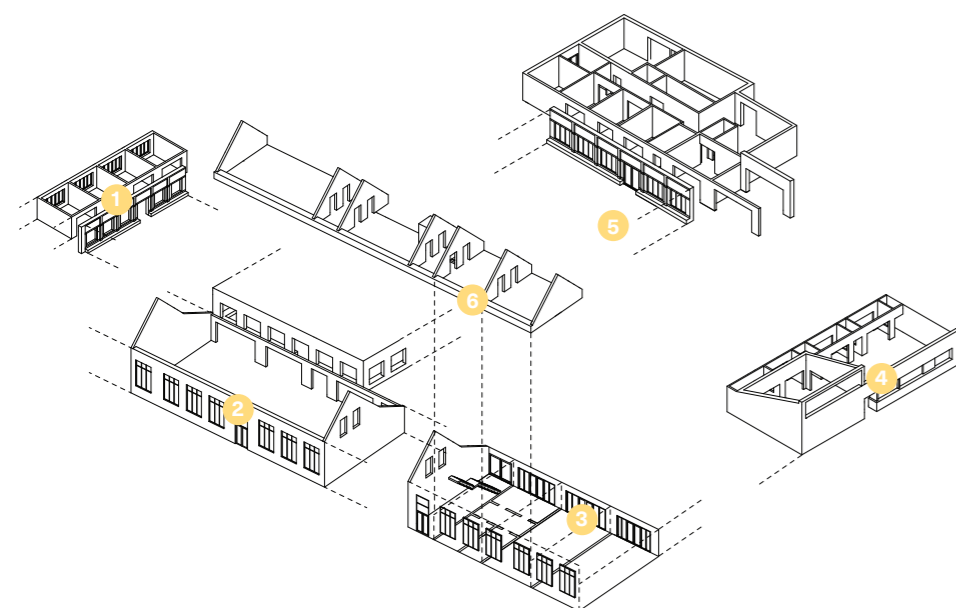


impressie binnentuin

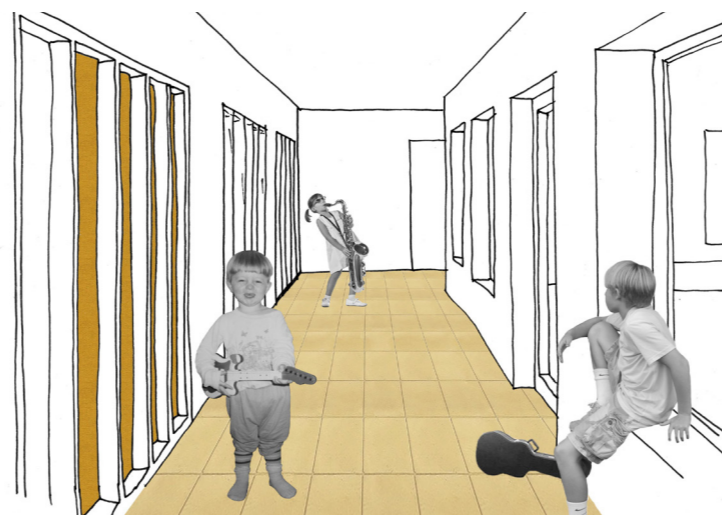
WERKING GEBOUW - ENKELE RUIMTES UITGELICHT

Rond het geheel van markthal, foyer en ommegang zijn een reeks van individuele afsluitbare lokalen geschakeld. Elk met zijn eigen karakter en potentieel. Door telkens een glazen schrijnwerkwand met gordijnen te voorzien kan er gespeeld worden met visuele en akoestische afscheiding en kunnen de ruimtes meer of net minder betrokken worden bij markthal, foyer en ommegang.

Voor de muzielokaaltjes kozen we om wat meer vierkante meters te voorzien dan gevraagd om hier zo niet alleen de individuele muziekles te kunnen laten doorgaan, maar ook een andere wat grotere invulling. Ommegang met vensterbanken op zithoogte leent zich als wachtzaal voor informele babbel. De kinderbib neemt een royale travee van het oude school gebouw in en kijkt door de ommegang uit op de binnenkoer. Een veilige vrijplaats voor spelende kinderen. De afgesloten labs zoals het werkhuis en de garaasj geven uit op de marktplaats. De garaasj benut net zoals het grote muzieklokaal de volledige hoogte van het oude schoolgebouw en is dubbel hoog. De ruimtelijke kwaliteit van vroegere tentoonstellings- en educatieve ruimte met noorderlicht wordt benut als volwassenen bib. De vroegere bergingen zijn ideaal om de stille bubbels in onder te brengen met zicht op een passant in de foyer en de serre in de achtergrond. De backoffice wordt betrokken bij het leven in het gebouw door openingen te maken naar de ommegang, die dan weer de kantoorruimte verruimt of een plek wordt om even te vertoeven tijdens koffiepaauze. De zolderruimte van het oude schoolgebouw leent zich door zijn vorm en mooie dakstructuur perfect om de kunstateliers in te vestigen.



ruimtes die aantakken op de centrale markthal en de kloostertuin



1 MUZIEKLOKAALTJES



2 KINDERBIB



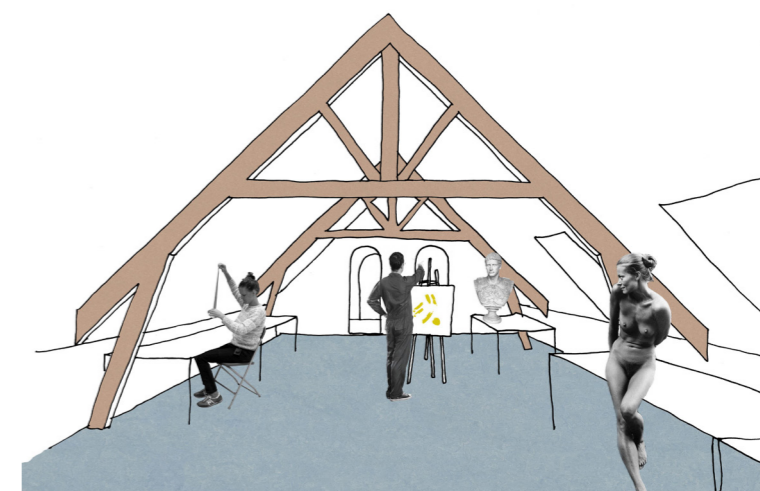
3 AFGESLOTEN LABS



4 VOLWASSEN BIB EN STILTEPLEKKEN



5 BACKOFFICE EN RONDGANG



6 ATELIERS

EEN BREED GEDRAGEN VRIJETIJDSCENTRUM - PROCES

Om de verblijf- en gebruikskwaliteiten van De Kruierie in de toekomst te garanderen worden verschillende doelgroepen intensief betrokken bij het ontwerpproces.

De architectuur van de marktplaats en binnentuin vormen de basis voor de werking. In stuur- en werkgroepen worden de noden van De Kruierie opgeworpen en verwerkt in het voorliggende schetsontwerp. Het ontwerpteam stelt zich flexibel op en kijkt uit naar een intensieve samenwerking met de projectleider, ook tijdens de werfperiode. We willen de noden van de diverse gebruikers zo goed mogelijk vertalen in architectuurontwerp. Betrokkenheid wordt in verschillende niveau's georganiseerd van projectleider, gemeentediensten, werknemers en partners tot geïnteresseerde Balenaren.

Om een breed engagement met het ontwerpproces te organiseren stellen we een systeem van mock-up's en tijdelijke invullingen voor die de vorderingen in het ontwerpproces zullen verbeelden en bezoekers van De Kruierie in de aanloop van de realisatie de mogelijkheid zullen geven om een voorsmaakje te krijgen en feedback te geven op interieur- en speelelementen.

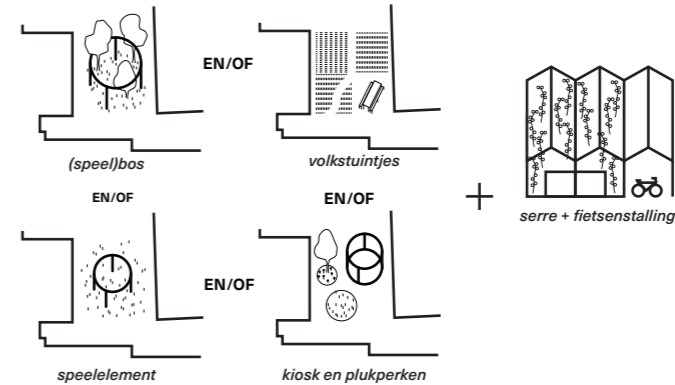
In een eerste publieke kick-off moment wordt de co-creatieve aanpak samen met het ontwerp afgetoetst en voorgesteld en wordt een oproep gelanceerd om mee vorm te geven aan het duurzaamheidslab. Het College van Burgemeester en Schepenen (CBS) wordt met de vaste partners betrokken in de aanloop van de bouwvraag in twee workshops.

Een tweede publieksmoment toont het finale ontwerp en verbeeldt de interieurontwerpen en het duurzaamheidslab. Tijdens de werf worden vaste partners en doelgroepen (bijvoorbeeld scholen) uitgenodigd op werfbezoek.

GEDRAGEN DUURZAAMHEIDSLAB

Duurzaamheid is een erg breed begrip. Het lijkt ons kansrijk om te onderzoeken hoe de gebruikers van De Kruierie dit begrip invullen. De ruimte voorzien voor het duurzaamheidslab sluit aan op de straat, een uitgelezen kans om brede betrokkenheid te organiseren. We stellen voor om samen met geïnteresseerden een aantal inspiratie- en ontwerpworkshops te organiseren. We betrekken hiervoor indien nodig ook experts uit ons netwerk.

Wordt het een pluktuin, speelbos, volkstuin of een combinatie van alles? De aanleg van het duurzaamheidslab zal bij voorkeur gebeuren in samenwerking met scholen en partners, het duurzaamheidslab vraagt op deze manier weinig financiële investeringen.



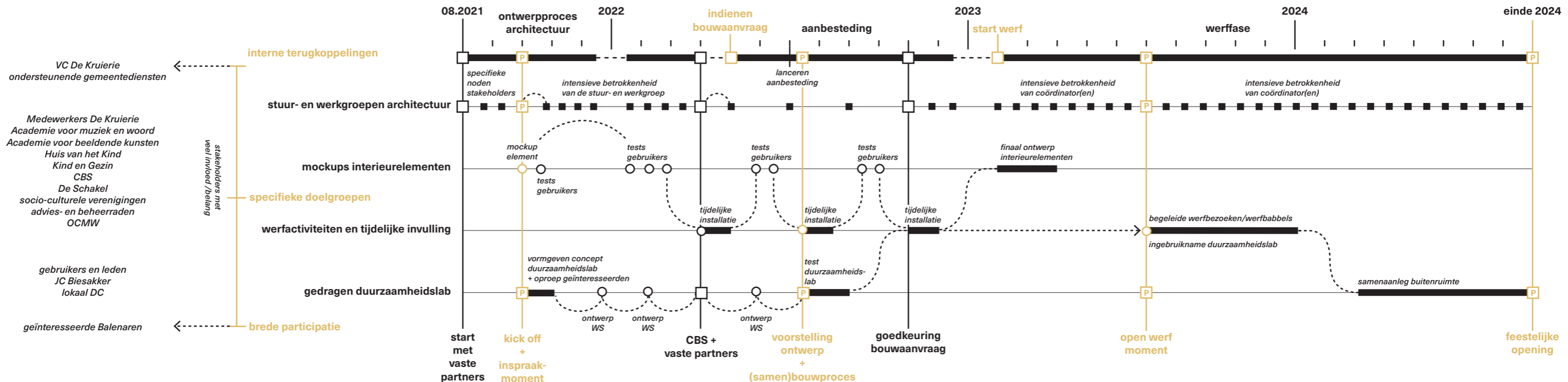
MOCKUPS INTERIEUR- EN SPEELELEMENTEN

Een toolbox aan interieurontwerpen wordt vormgegeven in samenspraak met werknemers, partners en gebruikers. Binnen het ontwerpteam hebben we de expertise (Atelier Bontekoe - Van Put) in house om deze op 1:1 uit te werken in mock-ups. In workshops worden deze elementen getest. Geteste elementen krijgen een plaats in de Kruierie, zo kunnen ook gebruikers feedback meegeven en een preview krijgen.



WERFACTIVITEITEN EN TIJDELIJKE INVULLING

Het ontwerpteam heeft ervaring in het uitwerken van tijdelijke invullingen en in het engageren van vrijwilligers hierrond. De verbouwing van De Kruierie lijkt kansrijk om in te zetten op tijdelijke constructies om gebruikers te engageren tijdens de werfphase. Het duurzaamheidslab kan bijvoorbeeld een tijdelijke vorm krijgen met een buitenbistro. Ook speelelementen kunnen worden uitgewerkt.

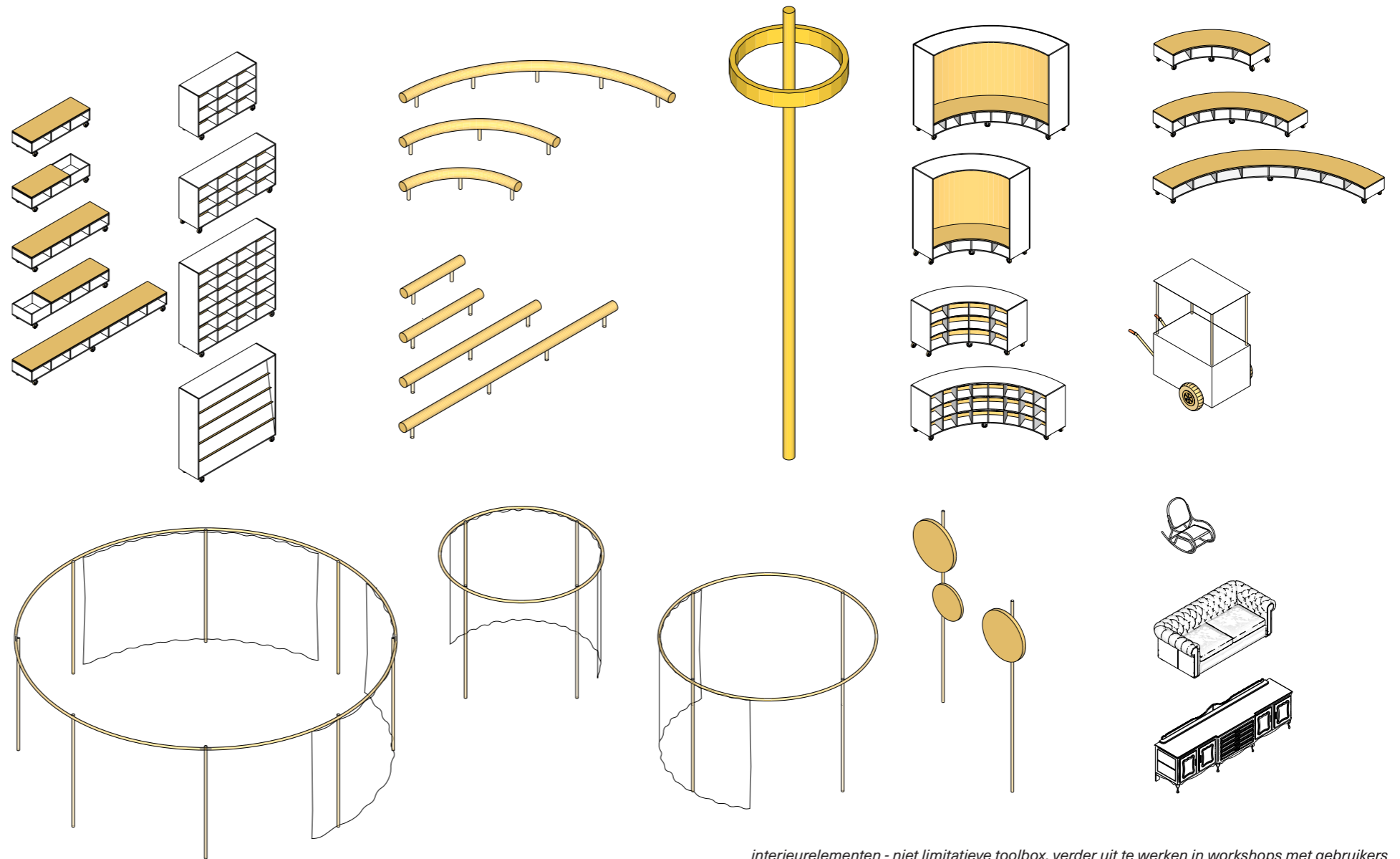


TOOLBOX INTERIEURELEMENTEN

Om het vrij plan van marktplaats, foyer en buitenruimte te structureren, stellen we een toolbox voorop die toelaat om verschillende situaties mogelijk te maken en te spelen met openheid en intimiteit. De open concepten als caravan, pop-up, goei kamer en salon kunnen hier een plek in vinden, maar ook een breder palet van andere fluide momenten die in de toekomst nog zullen verschijnen. De toolbox is een doos van objecten die we samen met de Kruierie willen ontwerpen en uitproberen. Atelier Bontekoe Van Put voorziet tijdens de geplande workshops mock-ups op ware grootte om het gebruik te testen en het ontwerp bij te sturen. Een geheel van nieuw ontworpen objecten en bestaande meubelstukken dat langzaam kan groeien.

Hierlangs wordt een eerste aanzet aangereikt met verrolbare kasten en zitbanken, ronde buizen die als bank of speelobject gebruikt kunnen worden, cirkelvormige paravans om gordijnen of objecten aan op te hangen, een 'bistro-kar' die door de kruierie verplaats kan worden,...

Robuustheid en eenvoud in gebruik staan voorop.



interieurelementen - niet limitatieve toolbox, verder uit te werken in workshops met gebruikers



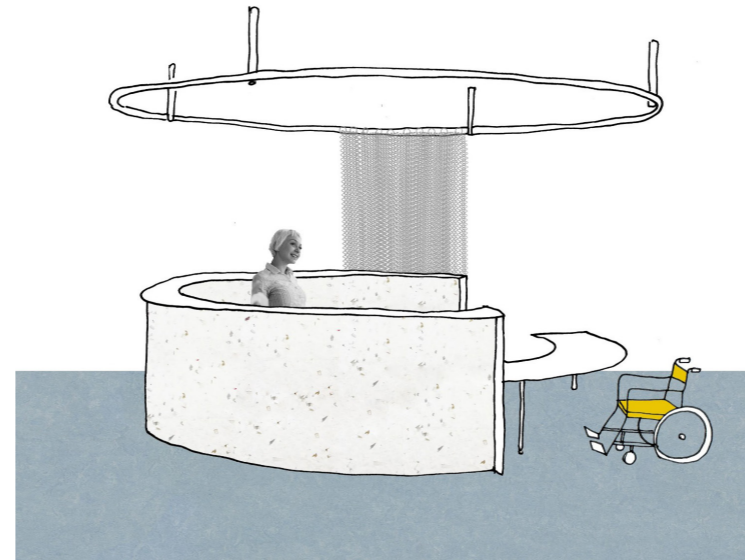
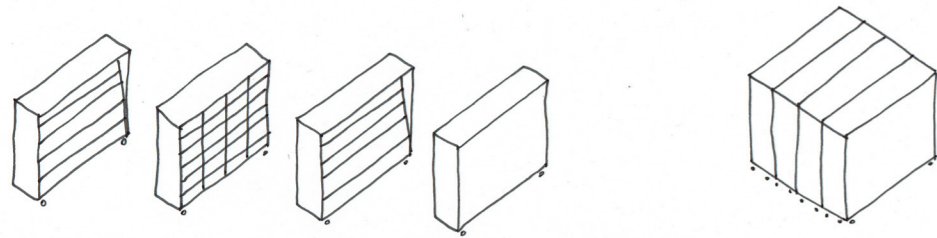
impressie ontwerpworkshops - flexibele interieurelementen (toolbox)



materialencollage interieur

ZOOMS OP ELEMENTEN INTERIEUR

MODULAIR - EENVOUDIG - AFSLUITBAAR - ROBUUST - FLEXIBEL



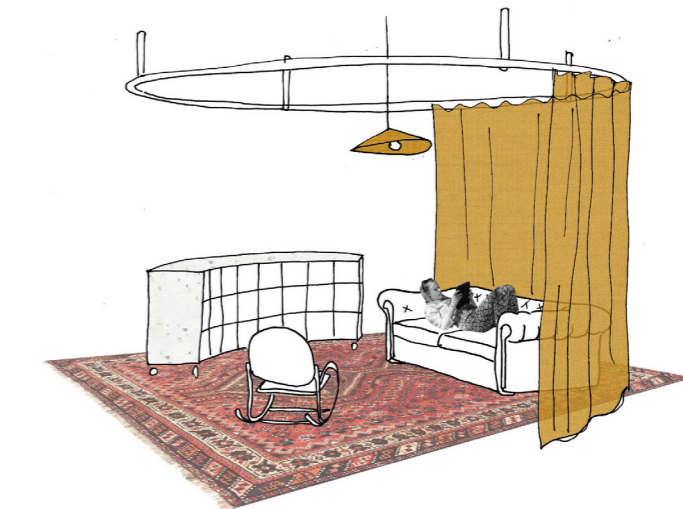
ONTHAAL



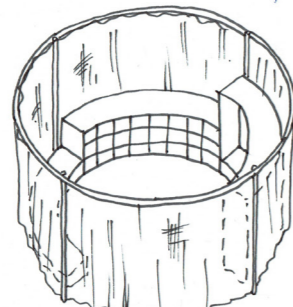
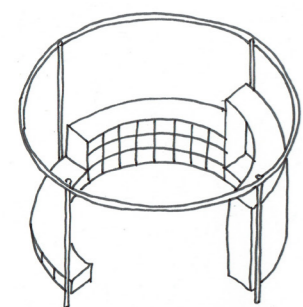
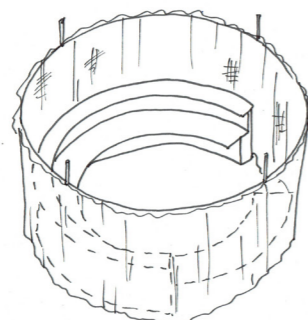
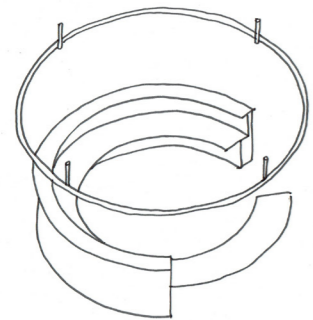
BISTRO



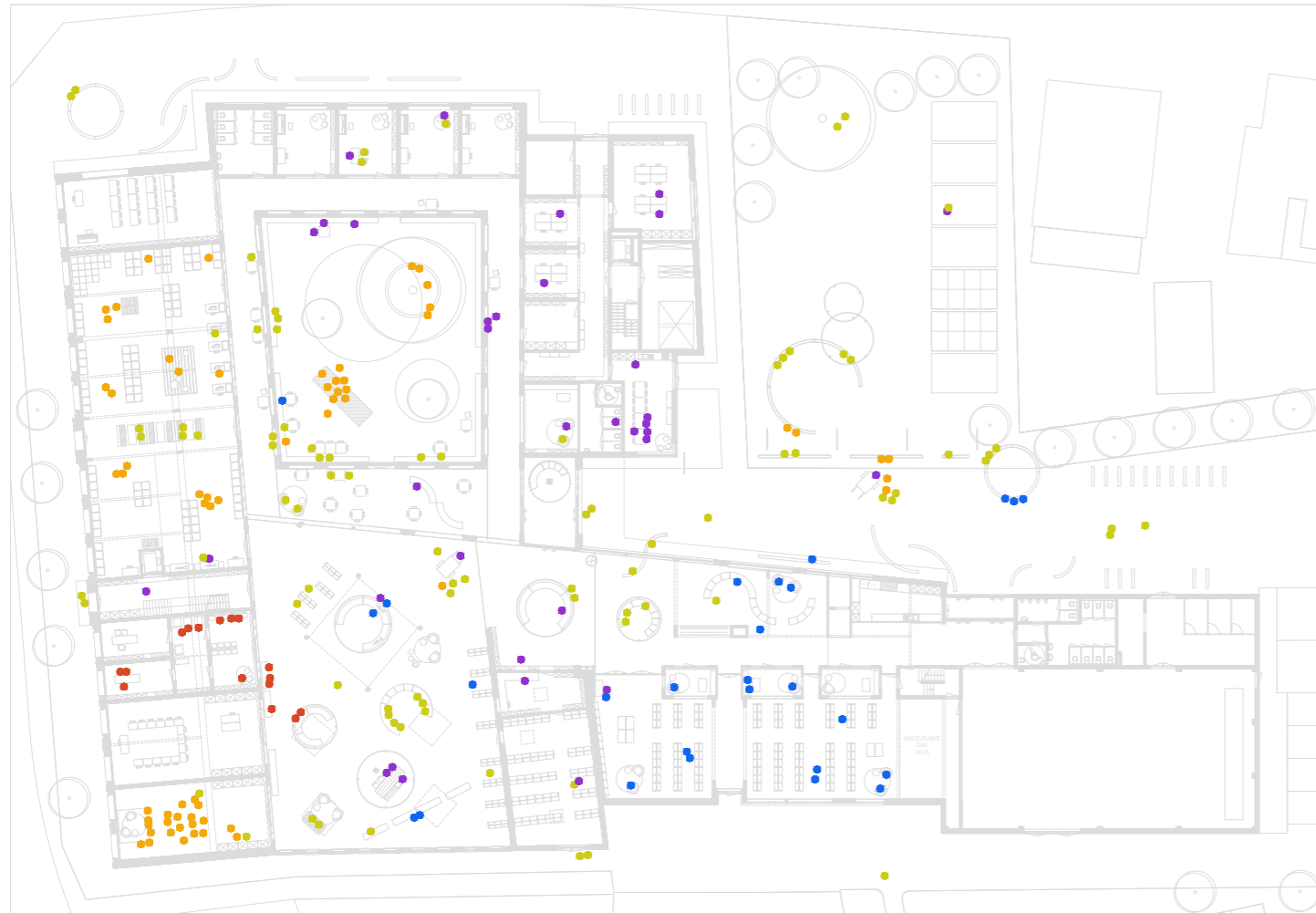
POP-UP/CARAVAN



GOEI KAMER/SALON

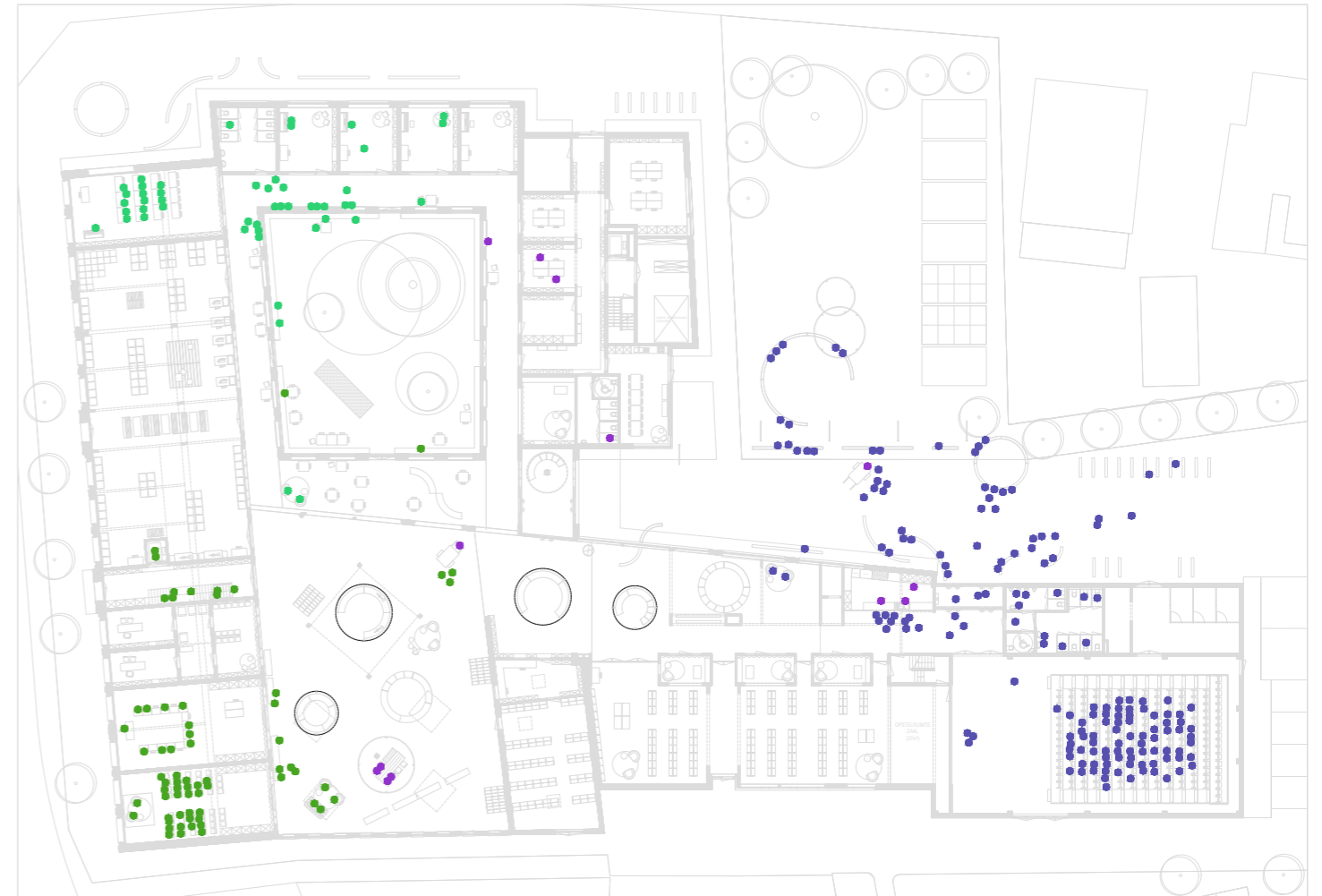


GEBRUIKSVARIANTEN



OVERDAG

De kinderbib heeft zich gevuld met een bruisende sfeer. Enkele schavuiten snuisteren rond in de grabbelbakken terwijl anderen zich genesteld hebben op het pallettenbed. Een koppel ouders heeft zich geïnstalleerd in de trein in het midden van de ruimte. In de binnenkoer blijkt de fontein die uit de grond spuit bron tot veel jolijt te zijn. Andere verkiezen de ronde buis installatie als favoriet speelobject. Ouders slagen het tafereel glimlachend gade vanop de zitbank aan de rand van de koer. Ondertussen is er een klas gearriveerd die zich even installeert in de garaasj. In de volwassenen bib is het wat rustiger. Een enkeling heeft zich geïnstalleerd met een boek in de stille bubbel en laat zijn blik dwalen over de foyer met in de achtergrond de serre. In de foyer met salon en goeikamer is het rustig vertoeven. De verschillende gebruikers mengen zich in de markthal. De nieuwe toerisme gids van Balen wordt tentoongesteld in de pop-up. Er wordt rustig gekeuveld en nieuwtjes uitgewisseld. Soep met verse groenten van de serre blijkt het gespreksonderwerp te zijn. 'Waar ligt dat Sinterklaas kostuum?': roept Marie. Twee scoutsleiders wachten aan de ingang van de stockage-ruimte en hebben blijkbaar vroege Sinterklaas plannen.



AVOND

Het applaus voor de avondvoorstelling is nog maar net verstomd of de mensen staan al in de rij in de foyer om hun glazen bij te vullen. Anderen hebben zich buiten geïnstalleerd om nog even na te keuvelen. De tribune loopt langzaam leeg. Ondertussen is de lezing in de garaasj nog aan de gang en in het werkhuis wordt er plichtsbewust doorvergaderd. De markthaal oogt heel wat rustiger dan daarstraks: het metalen gordijn rond de balie is gesloten, verrolbare boekenkasten en elementen van pop-up zijn in elkaar geschoven om diefstal te voorkomen, de gordijnen zijn gesloten, enkele medewerkers praten na rond een grote tafel. In de ommegang heerst een drukte: de muziekklassen hebben duidelijk succes en de nieuwe leerlingen staan al te wachten in de gang!

ROBUUSTE DUURZAAMHEID - GEVELS EN MATERIALISATIE

Om inspiratie te vinden voor het nieuwbouwwolume - ommegang en muzieklokalen - was het niet ver zoeken: het oude schoolgebouw alsook het oude gemeentehuis in 'Taeymansstijl' om de hoek zijn tonbeelden van robuuste duurzaamheid. De gedegen ritmering van het schoolgebouw en royale maatvoering van lokalen laten vele invullingen toe en inspireerden om muzieklokalen en ommegang voldoende groot te schalen. Het gebruik van natuurstenen speklagen en plint, een overstekende muurdeksteen en uitspringende geritmeerde gevelvertandingen zijn niet enkel een architecturale knipoog naar deze 2 gebouwen, maar kaderen ook binnen het idee van gevelornament als duurzame architecturale geste: een met liefde gebouwde gevel zal de sloophamer langer ontlopen.

We stellen een traditionele maar 'duurzaam geoptimaliseerde' gevel- en vloeropbouw voor om zo naar een optimum tussen betaalbaarheid en duurzaamheid te streven. Het hergebruiken van materialen zoals gerecupereerde gevelsteen of thermogran vloerisolatie (=gerecycleerde PUR) staat daarbij voorop. De materialenlijst van TOTEM/NIBE vormen een ondersteunend referentiekader. Bijvoorbeeld kalkzandsteen scoort beter dan klassieke snelbouwsteen omwille van oa lagere productietemperaturen en PUR vloer- en gevelisolatie valt door deze toetsing uit de boot tov glaswol dat heel goed recycleerbaar is en inert voor vocht. Glaswol garandeert bovendien een grotere zekerheid voor een goede uitvoering: de zachte glaswolplaten sluiten makkelijk aan bij buitenschrijnwerk en ruwbouw, terwijl harde PUR isolatieplaten moeilijker te plaatsen zijn en nauwkeurig afgetaped dienen te worden.

De dakopbouw is niet volverlijmd voorzien maar met losliggende kiezels gefixeerd om bij realisatie van een tweede ommegang in het doorgroeiscenario de balastlaag, dakdichting, isoaltiepakket en muurdeksteen eenvoudig mee naar het nieuwe dak te verhuizen. Dat niet zo milieuvriendelijke lijmen vermeden worden, is mooi meegenomen.

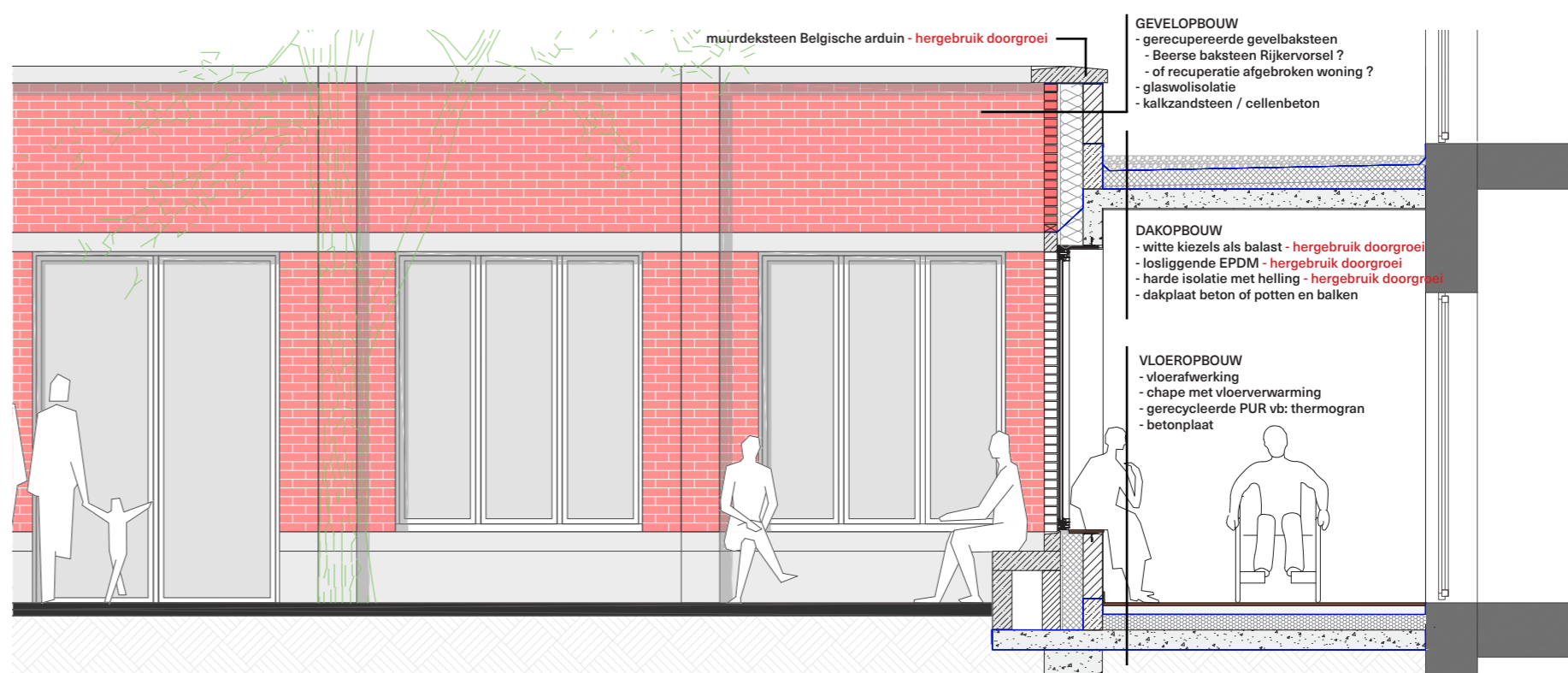
De voorgestelde gevelopbouw scoort volgens TOTEM 14,4euro/m² en doet het daarmee bijzonder goed. Ter referentie: een houtskeletbouw gevel met cellulose vlokken en houten gevelplanchetten scoort 22,4euro/m² en heeft -athans volgens TOTEM- een grotere belasting op milieu/maatschappij.



Oud Gemeentehuis Balen



Schoolgebouw



ROBUUSTE DUURZAAMHEID - TECHNIEKEN EN PLAN

TECHNIEKEN

De platte en uitgerekte vorm van de bestaande gebouwen gaat lijnrecht in tegen de principes van compact en energetisch efficiënt bouwen. Het is te verwachten dat de warmtevraag en kans op oververhitting groot zullen zijn. Om hier mee om te gaan stellen we voor om - wanneer de bestaande verwarmingsinstallaties het binnen een tiental jaren laten afweten - met geo-thermische warmtepompen te werken ipv een overdreven geïsoleerde en dure buitenschil te voorzien. Een geo-thermisch systeem is het meest energetisch efficiënt en ook compatibel met de bestaande vloerverwarming in uitbreiding 1996 en 2008. Het is dan logisch om ook vloerverwarming door te trekken in het oude schoolgebouw en nieuwbouwwolume (omgeving en muzieklokalen). Bovendien kan geo-thermie+vloerverwarming ook ingezet worden als bijkomende actieve koeling om zo tot een duurzaam systeem in evenwicht te komen en het hoge rendement van geo-thermie helemaal uit te spelen. Een gereguleerde en goed te voorspellen bezettingsgraad van verschillende ruimtes helpen omgaan met de tragere activatie van vloerverwarming. Ruimtes die vooral kortstondig en snel gebruikt zullen worden kunnen eventueel voorzien worden van ventilo-convectoren. Oververhitting wordt ook tegen gegaan door vaste zonnepanelen te voorzien in de vorm van geel gelakte stalen strekplaten op de zuidzijde van de bestaande glazen dakkoepels en een luifel aan de inkomzone. Regenwaterrecuperatie alsook zonnepanelen zijn evidente zaken.

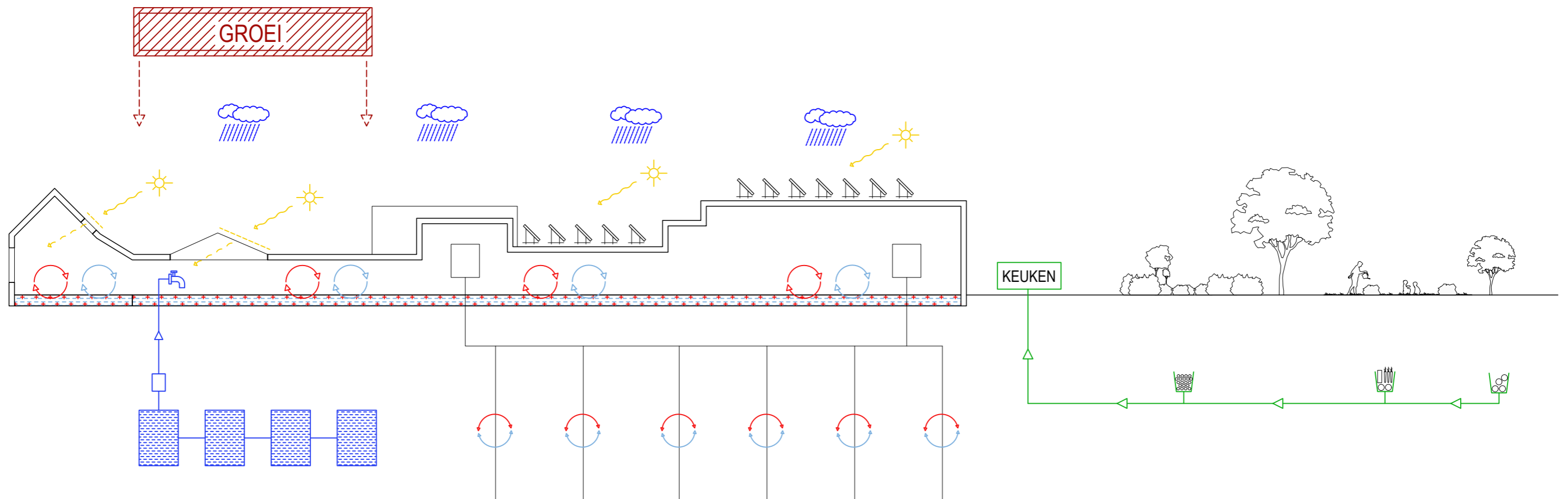
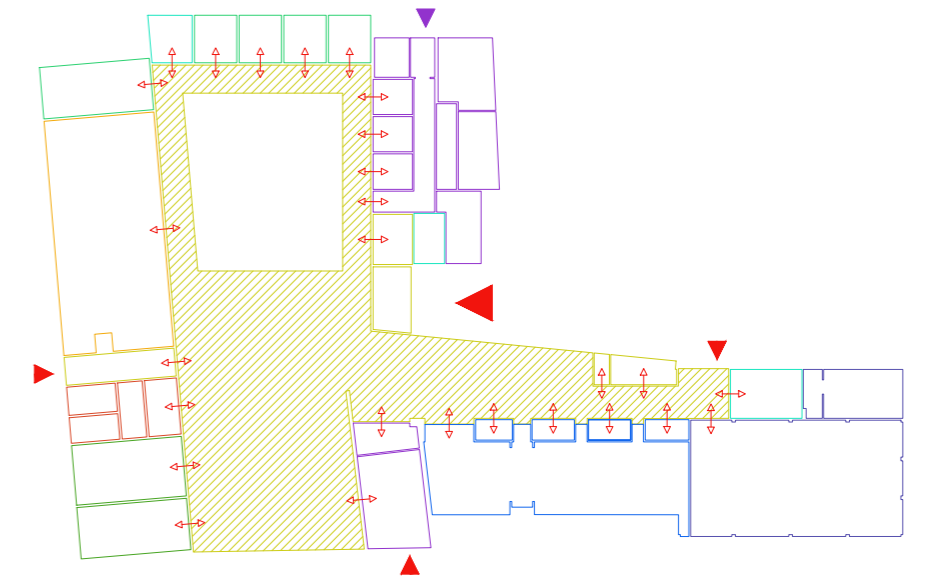
Seizoensgroenten uit de serre om dagverse soep in de bistro te serveren zijn een leuke verbeelding van duurzaam omgaan met de omgeving. Het geheel van deze oplossingen zal niet in eerste fase kunnen gerealiseerd worden, maar het is van belang om hier van in het begin wel reeds een lange termijn visie en stappenplan rond op te bouwen.

DOORGEDREVEN TOETSING?

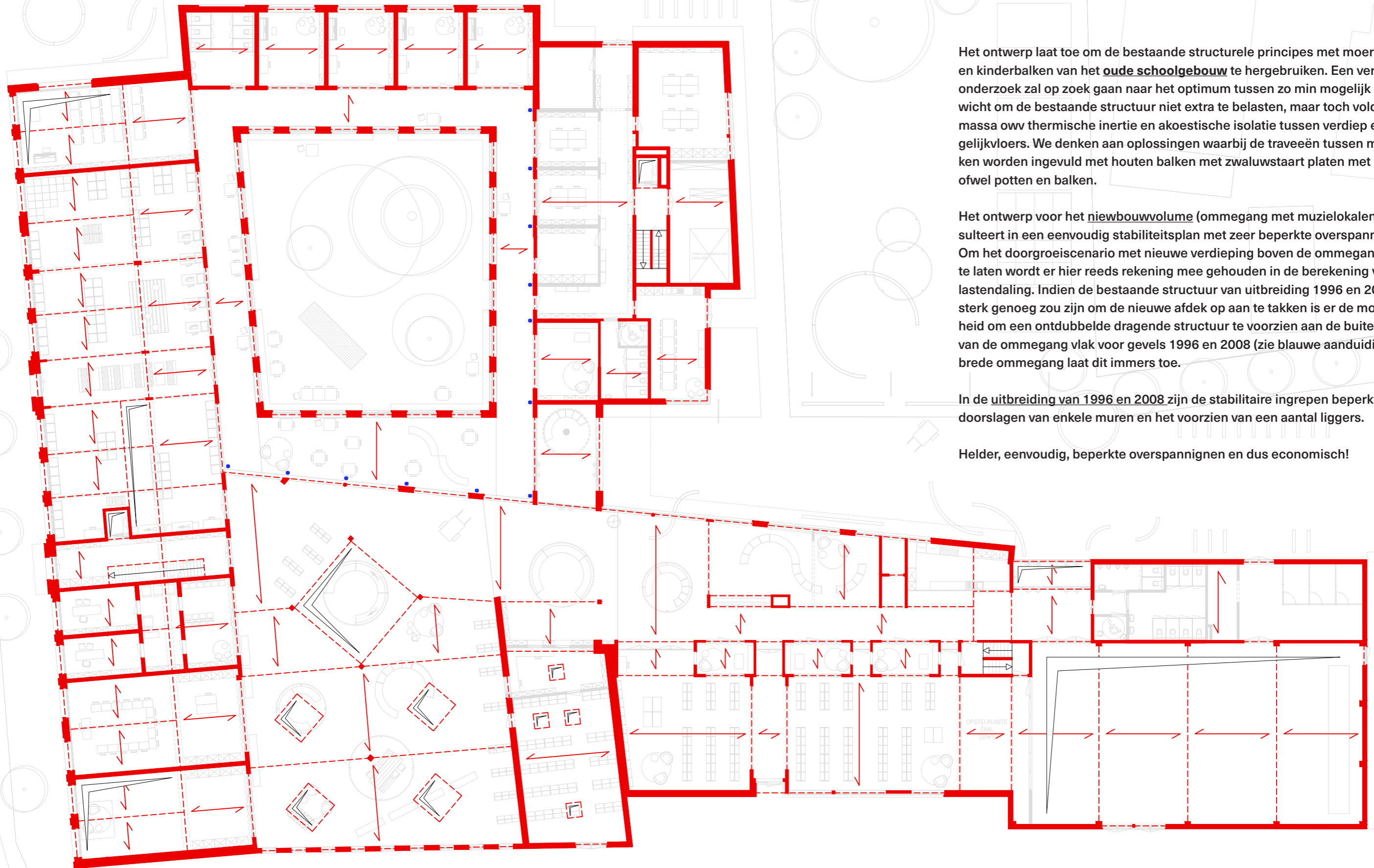
Indien gewenst kunnen door het ingenieursbureau Peritas enkele doorgedreven studies opgemaakt worden. Dit kan gaan van TOTEM (evaluatie van het gebouw op vlak van duurzaamheid om materiaalkeuzes e.d. af te toetsen), GRO (attestering inzake duurzaamheid) tot een dynamische simulatie om de interne warmtebalans van het gebouw correct in te kunnen schatten en hierop in te kunnen spelen.

PLAN

Het vrij plan van marktplaats+foyer+omgeving laat verschillende flexibele invullingen toe en reguleert de werking van het brede scala aan individuele ruimtes errond. Het plan voorziet in circulatie voor een doorgroei scenario in de vorm van een nieuwe omgang op verdiep die door zijn schaal en ruimtelijkheid zowel 'gang' als 'ruimte' is.



ROBUUSTE DUURZAAMHEID - STABILITEIT



Het ontwerp laat toe om de bestaande structurele principes met moerbalken en kinderbalken van het oude schoolgebouw te hergebruiken. Een verder onderzoek zal op zoek gaan naar het optimum tussen zo min mogelijk gewicht om de bestaande structuur niet extra te belasten, maar toch voldoende massa owv thermische inertie en akoestische isolatie tussen verdiep en gelijkvloers. We denken aan oplossingen waarbij de traveeën tussen moerbalken worden ingevuld met houten balken met zwaluwstaart platen met chape ofwel potten en balken.

Het ontwerp voor het nieuwbouwvolume (omgeving met muzielokalen) resulteert in een eenvoudig stabiliteitsplan met zeer beperkte overspanningen. Om het doorgroeiscenario met nieuwe verdieping boven de ommevang toe te laten wordt er hier reeds rekening mee gehouden in de berekening van de lastendaling. Indien de bestaande structuur van uitbreiding 1996 en 2008 niet sterk genoeg zou zijn om de nieuwe afdek op aan te takken is er de mogelijkheid om een ontubbelde dragende structuur te voorzien aan de buitenzijde van de ommevang vlak voor gevels 1996 en 2008 (zie blauwe aanduiding). De brede ommevang laat dit immers toe.

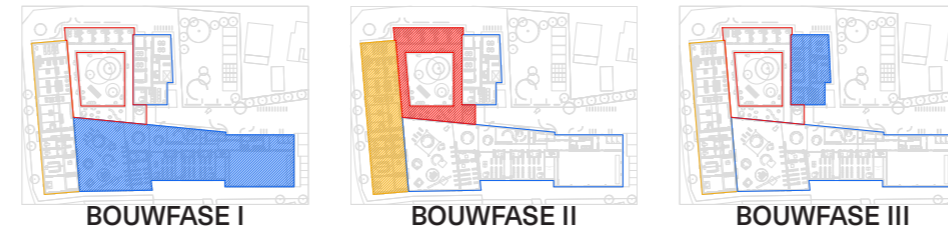
In de uitbreiding van 1996 en 2008 zijn de stabilitaire ingrepen beperkt tot het doorslagen van enkele muren en het voorzien van een aantal liggers.

Helder, eenvoudig, beperkte overspanningen en dus economisch!

PRIJSRAMING EN FASERING ARCHITECTUUR

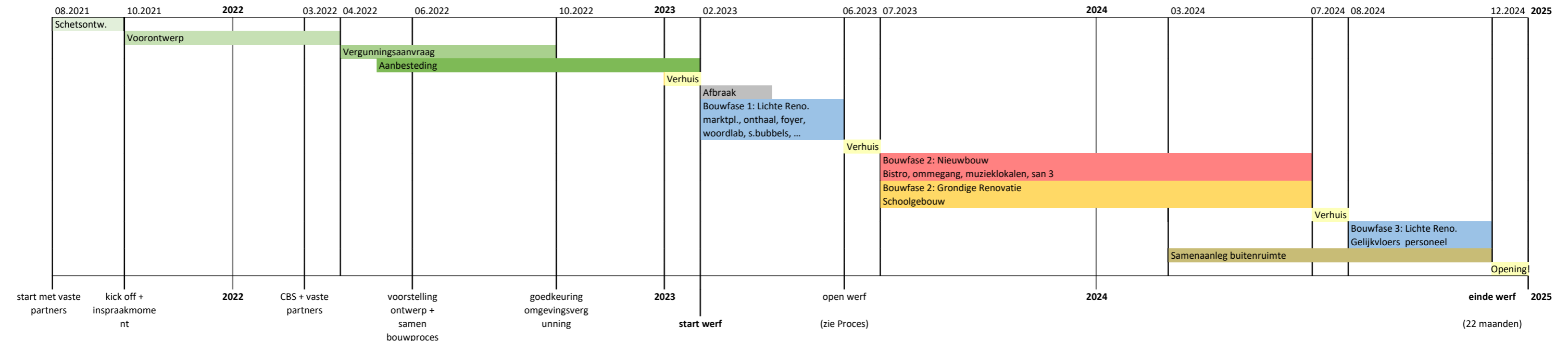
De Kruiërie in Balen zal het meest gebaat zijn met een participatief werkmodel tezamen met een intensief ontwerpend onderzoek om de huidige gebouwenstructuur tot een helder en futureproof vrijetijdscentrum te (ver)bouwen. Er worden 2 maanden uitgetrokken om de vertalingen van het Programma van Eisen naar het Wedstrijdontwerp te bespreken in het voortgezette Schetsontwerp. Tussen de hieropvolgende kick-off met inspraakmoment tot aan het indienen van de Vergunningsaanvraag worden 6 maanden voorzien in het Voorontwerp, zie 'Proces'. Voor de opmaak van de aanvraag van de Omgevingsvergunning wordt 1 maand voorzien en tijdens de aanvraagprocedure wordt de Aanbesteding reeds opgestart. Voor de opmaak van het Aanbestedingsdossier worden 2 maanden voorzien. Voor het wachten op offertes, onderhandelingen, bijsturen, overlegmomenten en wachttijd tot start werken zijn er 7 maanden voorzien omdat een grondige voorbereiding tot besparingen en een vlotte werf leidt. Enkele interne verhuismomenten (telkens 1 maand voorzien) moet mogelijk maken dat de Kruiërie kan blijven functioneren tijdens de werken. De woning aan de Bevrijdingsstraat wordt aan het begin van de werkzaamheden afgebroken om ruimte te creëren voor de werfzone en het testen van de installaties. - Duur 2 maand. Bij Bouwfase 1 wordt een Lichte Renovatie voorzien in de toekomstige Marktplaats, onthaal, foyer, stockage, boekverwerking, woordlab, stiltebubbels, keuken+toog, vestiaire en sanitair 1. Er wordt een beperkt aantal dragende muren doorgeslagen, veel niet-dragende muurtjes verwijderd, verlaagde plafonds verhoogd, technieken aangepast en eenvoudig afgewerkt. De esthetiek van technieken en afgewerkte ruwbouw

in het zicht draagt bij aan de hands-on aanpak van de Kruiërie in combinatie met de verfijnde binneninrichting en vast meubilair (Atelier Bontekoe Van Put). Zo kunnen relatief goedkoop snel veel vierkante meters aangepakt worden. - Duur 4 maanden. Vervolgens worden de Bibliotheek en bijhorende functies verhuist (1 maand) naar deze nieuwe ruimtes zodat de Nieuwbouw (Bistro, ommegang, muzieklokalen, sanitair 3) en de Grondige Renovatie van het Schoolgebouw kunnen doorgaan zonder het functioneren van de Kruiërie te belemmeren. Voor deze Nieuwbouw en Grondige Renovatie worden 12 maanden werftijd voorzien. Een eenvoudig en robuust ontwerp moet leiden tot een economisch en duurzaam gebouw. Er wordt ook gedacht aan doorgroeimogelijkheden bovenop de Nieuwbouw zodat de Kruiërie futureproof is. In Bouwfase 3 wordt een deel van het gelijkvloers blok personeel en sanitair 2 Licht Gerenoveerd (4 maanden), voorafgegaan door een kleine interne verhuis (1 maand). De Samenaanleg Buitenruimte verloopt parallel met de werkzaamheden zodat het aangepaste complex klaar is voor de feestelijke opening eind 2024!



Budgetparameters De Kruiërie	alle kosten exclusief btw (6% of 21%)	BVO m2	kosten/m2	subtotaal
Nieuwbouw: eenvoudig, economisch, robuust en duurzaam				
bistro + ommegang + muzieklokalen + deel inkom + sanitair 3		434,5	1.600,00 €	695.200,00 €
Grondige Renovatie: vloeren, binnenmuren, dak, technieken				
schoolgebouw		658	1.600,00 €	1.052.800,00 €
Lichte Renovatie: (lichte) binnenmuren, plafonds, technieken, economische afwerking				
nieuw sanitair 1 (bij zaal)		42,8	200,00 €	8.560,00 €
marktplaats, stockage, opslag boekverw., onthaal, foyer		675	200,00 €	135.000,00 €
woordlab, stiltebubbels, vest., keuken+toog		383	200,00 €	76.600,00 €
deel gelijkvloers personeel (backoffice, berging/gang)		132	200,00 €	26.400,00 €
Bestaande Toestand (niet aangepast)				
zaal		308,5	0,00 €	0,00 €
naast zaal, technieken en berging		58,7	0,00 €	0,00 €
opstelr. Zaal, circulatie en inkom foyer		76,9	0,00 €	0,00 €
deel gelijkvloers personeel (backoffice, archief, keuken)		199	0,00 €	0,00 €
ondergronds A1		76,5	0,00 €	0,00 €
ondergronds blok personeel		94	0,00 €	0,00 €
zaal eerste verdieping		149	0,00 €	0,00 €
blok personeel verdieping		229	0,00 €	0,00 €
Totaal BVO:		3516,9		
Buitenaanleg: groenaanleg en heraanleg binnenkoer bij nieuwbouw				
Binnentuin: heraanleg (bestaande verharding recuperen)		220	60,00 €	13.015,00 €
Groen voor nieuwe gevel aan straatzijde		46	25,00 €	1.150,00 €
Groen in binnentuin		81	25,00 €	2.025,00 €
Groen tegen zijgevel aan inkomplein		52	25,00 €	1.300,00 €
Groen ter plaatse van af te breken woning		102	25,00 €	2.550,00 €
Afbraak				
Bestaande woning Bevrijdingsstraat		SOG		10.000,00 €
			geraamde totale bouwkost excl btw en ereloon:	2.024.600,00 €

	Erelonen	subtotaal
collectief mars	6,00%	121.476,00 €
Architectuurstudie: volledige architectuuropdracht;		
De studie van de inrichting van de buitenruimte en de groenaanleg;		
Ellen Verbiest	1,50%	30.369,00 €
Proces		
Atelier Bontekoe Van Put (in onderaanneming)	1,00%	20.246,00 €
De studie van de binneninrichting, inclusief het vast meubilair;		
Peritas (in onderaanneming)		
Stabiliteitsstudie;	0,85%	17.209,10 €
De studie van het klimaat en alle speciale technieken volgens Bestek;	2,35%	47.578,10 €
De volledige studie van de okeastiek volgen Bestek indien vereist;	inbegrepen	
De organisatie van de procedure voor het aanstellen van de veiligheidscoördinator;	0,25%	5.061,50 €
	erelonen excl 21% btw:	11,95%
		172.091,00 €



TEAM

Ellen Verbiest, collectief mars en Atelier Bontekoe Van Put zijn 3 bureau's die nog niet zo lang uit de start blokken zijn geschoten maar toch al een mooi track record kunnen voorleggen. Vanuit verschillende achtergronden brengen we diverse expertises samen: van stad tot architectuur tot installatie, van denken tot ontwerpen tot doen. Geëngageerd en participatief ontwerpen is wat ons bindt.

Met 'Onder stroom' (Ellen Verbiest + Atelier Bontekoe Van Put) en 'Cloud9' (Collectief Mars + Atelier Bontekoe Van Put) hebben we reeds bewezen om samen een ontwerptraject tot een goed einde te kunnen brengen. Projecten als Cohousing Eksterlaar, Cohousing Dué en Onder Stroom tonen aan dat participatief ontwerpen met diverse stakeholders haast in ons DNA zit. PERITAS zal adviseren op het vlak van technieken, veiligheidscoördinatie, akoestiek, stabiliteit en duurzaamheid. Collectief mars en Peritas hebben reeds meerder projecten samen uitgevoerd.

COLLECTIEF MARS - ARCHITECTUUR EN PROJECTLEIDING

collectief mars is een ontwerp bureau dat op zoek gaat naar het zwaartepunt tussen mens, architectuur en stad. Hoe we daar juist geraken is een vraag zonder pasklare antwoorden. collectief mars drijft bovenal op engagement, vertrouwen en kruisbestuiving. collectief mars gaat op zoek en stelt vragen. Niet alleen, wel samen. De wortels van collectief mars reiken van Antwerpen tot in de Kempen, Leopoldsburg. Heden ten dage is hun hoofdkwartier gevestigd in de cohousing en coworking van de Haringrokerij in Antwerpen.

ELLEN VERBIEST - PROCESBEGELEIDING

Ellen Verbiest is architect, stedenbouwkundig onderzoeker en ontwerper, gespecialiseerd in procesbegeleiding, sociaal-ruimtelijk onderzoek en het vertalen van complexe ruimtelijke concepten naar duidelijke randvoorwaarden voor ontwerpers. Ellen Verbiest doet dit zowel door middel van antropologisch onderzoek, cartografie en illustraties als door het begeleiden en ondersteunen van overheden, ontwerpers en kwaliteitskamers tijdens ontwerp wedstrijden en -processen.



collectief mars



Ellen Verbiest

ABVP - INTERIEURONTWERP EN MAAKATELIER

Atelier Bontekoe Van Put is een ontwerp- en uitvoeringsatelier dat balanceert op het snijvlak tussen interieurarchitect, meubelontwerp en kunstinstallaties. Met hun werk dagen ze op een creatieve manier de balans tussen object, omgeving en gebruiker uit.

PERITAS - TECHNIEKEN, STABILITEIT EN DUURZAAMHEIDSADVIES

Peritas is een dynamisch adviesbureau gespecialiseerd in EPB-verslaggeving, energieprojecten, studies speciale technieken en stabiliteit, veiligheidscoördinatie en plaatsbeschrijvingen. Ze combineren projecten van grote schaal met kleinere budgetvriendelijke verbouwingen.



Atelier Bontekoe Van Put



Peritas



Toekomen